



Septembre 2002

En matière de coût de logement :

les taux d'efforts varient peu d'une région à l'autre

INTRODUCTION

Une étude réalisée par la Société d'habitation du Québec examine la variabilité de quelques caractéristiques des ménages locataires et propriétaires du Québec, selon la taille des agglomérations urbaines où ils demeurent. En premier lieu, on analyse ces ménages en fonction de quelques aspects démographiques, en particulier le mode d'occupation. Une seconde partie de l'étude s'intéresse à l'importance économique du logement; elle examine la sensibilité régionale par rapport au coût du logement, au revenu des ménages et à leur taux d'effort, soit la part de leur revenu servant à défrayer le coût du logement.

Les découpages territoriaux pris en considération sont les régions métropolitaines de recensement (RMR), les agglomérations de recensement (AR) et les municipalités hors RMR et AR. Ensuite, les auteurs procèdent à un découpage particulier des grandes RMR de Montréal et de Québec en quelques zones, afin de voir comment les ménages qui y résident se particularisent en fonction de l'éloignement du noyau central.

Les données utilisées proviennent de tableaux spéciaux des recensements de 1981 et 1996, compilés par Statistique Canada à la demande de la Société d'habitation du Québec. Cette compilation spéciale permet, entre autres, d'appliquer aux données de 1981 les découpages territoriaux prévalant en 1996. Grâce à cette opération, on peut étudier l'évolution temporelle sur un territoire homogène et éviter ainsi que les délimitations de territoires qui varient à chaque recensement rendent plus ou moins erratique la comparaison de données chronologiques.

LA DÉMOGRAPHIE

Dans l'ensemble du Québec, entre 1981 et 1996, le nombre de ménages locataires augmente de 20,7 % alors que celui des ménages propriétaires s'accroît de 37,7 %. Dans les RMR, on observe que le nombre de ménages locataires est en hausse de seulement

17,5 % tandis que celui des propriétaires croît de 45,7 %. Dans les agglomérations de recensement, les augmentations sont similaires et se situent à 30,7 % pour les ménages locataires et à 29,0 % pour les propriétaires. Enfin, dans l'ensemble des municipalités hors RMR et AR, on constate la tendance inverse: la hausse relative du nombre de ménages locataires (33,3 %) dépasse celle des ménages propriétaires (26,3 %).

Variations selon les agglomérations

L'évolution des ménages varie selon les différentes RMR. Ainsi, bien que la hausse du nombre de ménages locataires soit, en général, inférieure à celle des propriétaires, deux RMR font exception, soit celle de Chicoutimi/Jonquière où les hausses sont respectivement de 32,2 % et de 25,8 % et celle de Trois-Rivières où les hausses sont à toutes fins utiles identiques (34,6 % par rapport à 34,0 %). C'est, par ailleurs, dans la RMR de Montréal que l'on observe le plus grand écart entre les taux de croissance. Le nombre de ménages locataires n'y augmente que de 13,0 % tandis que la hausse est de 45,5 % pour les ménages propriétaires. Ainsi, dans la RMR de Montréal, les ménages locataires croissent sensiblement moins vite que ceux de l'ensemble du Québec (20,7 %) alors que c'est l'inverse pour les ménages propriétaires (37,7 %).

Sur l'île de Montréal, qui compte 508 415 ménages locataires en 1996, ces derniers sont en légère hausse de 5,0 % par rapport à 1981, alors que les ménages propriétaires (264 985 ménages) augmentent de 30,1 %. À Laval, les taux respectifs de croissance sont de 38,7 % de locataires et 49,2 % de propriétaires en 1996, tandis que, dans la couronne Sud, ces proportions sont respectivement de 30,6 % et de 48,9 %. La couronne Nord se distingue nettement des autres zones car les taux de croissance de ses ménages locataires (78,4 %) et de ses ménages propriétaires (82,8 %) sont à la fois les plus élevés et similaires.

Du côté de l'ancienne ville de Montréal, où l'on retrouve 341 800 ménages locataires et 127 355 ménages propriétaires en 1996, le comportement est semblable à celui des villes de l'île de Montréal à l'ouest de Montréal. En effet, leurs ménages locataires y croissent au même rythme (4,9 %) alors que les ménages propriétaires sont en hausse respectivement de 33,3 % (Montréal) et de 31,3 %



MÉNAGES DANS LES AGGLOMÉRATIONS URBAINES, SELON LE MODE D'OCCUPATION, EN 1981 ET EN 1996

	LOCATAIRE			PROPRIÉTAIRE		
	1981	1996	VAR. 81-96	1981	1996	VAR. 81-96
Ensemble du Québec	1 015 430	1 225 305	20,7 %	1 157 425	1 593 600	37,7 %
RMR	792 935	931 745	17,5 %	657 990	958 505	45,7 %
Chicoutimi-Jonquière	17 775	23 490	32,2 %	28 970	36 445	25,8 %
Hull	24 885	36 395	46,3 %	36 065	58 190	61,3 %
Montréal	611 880	691 375	13,0 %	446 605	649 895	45,5 %
Québec	97 080	124 515	28,3 %	100 715	151 415	50,3 %
Sherbrooke	22 250	30 295	36,2 %	21 770	30 560	40,4 %
Trois-Rivières	19 070	25 670	34,6 %	23 870	31 990	34,0 %
AR	115 430	150 855	30,7 %	165 020	212 845	29,0 %
Municipalités hors RMR et AR	107 065	142 705	33,3 %	334 415	422 255	26,3 %

(villes de l'Île à l'ouest de Montréal) entre 1981 et 1996. Quant aux villes de l'Île à l'est de Montréal, elles se différencient des deux autres entités par des taux de croissance de 5,4 % pour les ménages locataires et de seulement 12,9 % pour les ménages propriétaires au cours de la même période.

Dans son ensemble, la RMR de Montréal présente une certaine stagnation quant à la progression de ses ménages locataires au cours de la période, ce qui se démarque nettement de la croissance très forte de ses ménages propriétaires.

Dans la RMR de Québec, on assiste à une situation qui va dans le même sens mais, cette fois, avec des écarts moins contrastés. Ainsi, les ménages locataires s'accroissent de 28,3 % entre 1981 et 1996 dans l'ensemble de la RMR tandis que les ménages propriétaires augmentent de 50,3 %.

L'ancienne Communauté urbaine de Québec (CUQ), qui regroupe la très grande majorité des ménages de la région, voit ses ménages suivre l'évolution de ceux de la RMR, il en va différemment des ménages qui vivent en dehors de la CUQ. Ces derniers, en effet, connaissent un taux de croissance très élevé entre 1981 et 1996, tant pour les ménages locataires (55,1 %) que pour les ménages propriétaires (55,6 %). En outre, à l'intérieur même de la CUQ, l'évolution des ménages est différente selon que ces derniers résident dans l'ancienne ville de Québec ou à l'extérieur de celle-ci. Les ménages locataires de Québec augmentent de 17,2 % et les ménages propriétaires, de 42,9 %. Ailleurs sur le territoire de la CUQ, la croissance est plus équilibrée: elle se situe à 33,4 % pour les ménages locataires et à 50,3 % pour les ménages propriétaires.

En somme, dans la RMR de Québec, les ménages locataires progressent moins rapidement que les ménages propriétaires, sauf sur le territoire extérieur à la CUQ où les taux de croissance sont pratiquement identiques.

Certaines tendances lourdes ressortent de ce portrait général. D'une part, les grandes agglomérations urbaines du Québec voient le nombre de leurs ménages locataires augmenter moins rapidement que celui des autres municipalités du Québec entre 1981 et

1996. Cette tendance se manifeste particulièrement dans la RMR de Montréal et surtout dans la CUM et dans l'ancienne ville de Montréal. Ces tendances sont à ce point fortes que la croissance des ménages locataires est inférieure à celle des ménages propriétaires dans les grands centres, alors que la situation s'inverse dans les petits.

Coût du logement

Pour étudier la variabilité régionale du coût de logement, du revenu et du taux d'effort des ménages, les auteurs de l'étude ont utilisé la médiane qui, contrairement à la moyenne, n'est pas modifiée par un faible nombre d'observations excentriques.

QUELQUES CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES

On constate une grande similitude dans la structure d'âge des ménages dans les grands types d'agglomérations. Les écarts les plus significatifs, à ce chapitre, s'observent à l'intérieur des grands centres urbains: les ménages sont d'autant plus jeunes que l'on s'éloigne du centre. En outre, plus on se situe au cœur des grands centres urbains, plus la proportion des personnes seules tend à croître et plus grande est la proportion de ménages de petite taille.

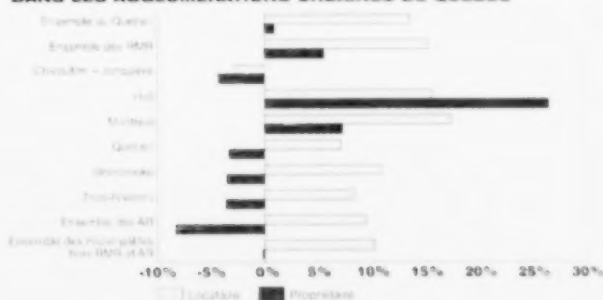
Enfin, si les ménages locataires montrent une certaine constance régionale quant à leurs soutiens de ménages, il en va autrement des ménages propriétaires. Plus on se rapproche des centres urbains, plus la proportion des ménages propriétaires ayant un soutien de ménage masculin diminue.

Coût du logement

Pour les ménages propriétaires, le débours moyen mensuel médian, en dollars courants, dans l'ensemble des RMR est de 720 \$ en 1996 tandis que ce montant se situe à 488 \$ dans les agglomérations de recensement et à seulement 351 \$ dans les municipalités situées à l'extérieur des RMR et des AR. À l'intérieur même des RMR, on constate une importante variabilité des débours pour les propriétaires; le débours médian fluctue ainsi entre un minimum de 531 \$ dans la RMR de Trois-Rivières et de 816 \$ dans la RMR de Hull.

Les coûts de logement varient également pour les locataires et ce, selon un schéma similaire à celui qui est observé pour les propriétaires. C'est ainsi que le coût médian du logement n'est que de 375\$ dans les municipalités extérieures aux RMR et aux AR tandis qu'il se situe à 417\$ dans les AR, à 495\$ dans les RMR et qu'il atteint au maximum 537\$ dans la RMR de Hull.

VARIATION ENTRE 1981 ET 1996 DU COÛT MÉDIAN DU LOGEMENT, EXPRIMÉ EN DOLLARS DE 1996, SELON LE MODE D'OCCUPATION, DANS LES AGGLOMÉRATIONS URBAINES DE QUÉBEC



L'écart du coût de logement selon le mode d'occupation varie fortement selon les régions. Les débours des ménages propriétaires sont de 52 % plus élevés que ceux des ménages locataires dans la RMR de Hull, cet écart chute à 45 % pour l'ensemble des RMR et à 17 % pour les agglomérations de recensement. Dans les municipalités situées à l'extérieur des centres urbains, on constate même que le coût médian pour le logement locatif est supérieur à celui qui est assumé par les propriétaires.

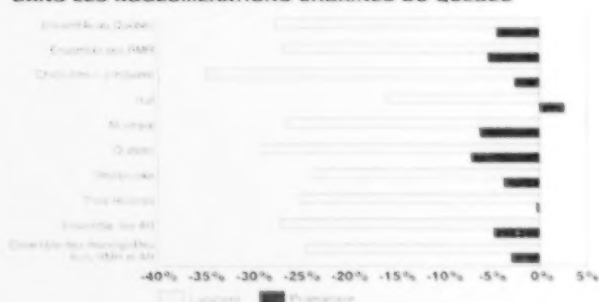
Les auteurs examinent également dans quelle mesure les coûts de logement se sont modifiés entre 1981 et 1996. Ainsi, dans l'ensemble du Québec, les débours mensuels des ménages propriétaires, en termes réels, sont demeurés pratiquement inchangés (hausse de 0,9 %) tandis que les ménages locataires ont dû faire face à une augmentation réelle de 13,5 % de leurs coûts de logement. Pour ces derniers, le mouvement à la hausse des coûts du logement, quoique d'ampleur variable, s'observe pour chacun des territoires étudiés à l'exception de celui de la RMR de Chicoutimi-Jonquière où le coût médian du logement locatif a diminué de 2,8 %. Parmi les autres territoires, les hausses les plus importantes s'observent dans la RMR de Montréal (17,3 %) et dans celle de Hull (15,5 %).

On constate une stabilité des débours (baisse de 0,2 %), pour les propriétaires, dans les municipalités situées en dehors des RMR et des AR, une baisse sensible (-8,3 %) des débours pour les ménages propriétaires demeurant dans les agglomérations de recensement et une hausse de 5,5 % de ceux-ci sur le territoire des RMR. À l'intérieur même de ces RMR, on note des tendances opposées : alors que les débours médians augmentent respectivement de 26,4 % et de 7,2 % dans les RMR de Hull et de Montréal, sur le territoire des quatre autres RMR, les variations sont à la baisse et se situent entre 3,3 % et 4,3 %. La RMR de Hull est la seule région où la variation des débours des propriétaires est supérieure à celle des locataires.

Revenu des ménages

On note des écarts considérables de revenu, en dollars courants, entre les ménages propriétaires et les ménages locataires. En fait, à l'exception des municipalités extérieures aux RMR et aux AR où le revenu médian des ménages propriétaires est de 96 % (36 946\$ par rapport à 18 882\$) supérieur à celui des locataires en 1995, dans toutes les agglomérations inventoriées, le revenu des propriétaires est plus du double de celui des locataires. On enregistre le maximum d'écart relatif, soit 182 % (48 021\$ par rapport à 17 040\$) dans la RMR de Trois-Rivières tandis que c'est dans la RMR de Hull que cet écart est le plus faible, c'est-à-dire 137 % (57 519\$ par rapport à 24 305\$).

VARIATION ENTRE 1980 ET 1995 DU REVENU MÉDIAN DES MÉNAGES, EXPRIMÉ EN DOLLARS DE 1995, SELON LE MODE D'OCCUPATION, DANS LES AGGLOMÉRATIONS URBAINES DU QUÉBEC



De 1980 à 1995, dans toutes les agglomérations urbaines illustrées, les revenus médians ont diminué en termes réels. La baisse est relativement faible pour les ménages propriétaires puisque c'est dans la RMR de Québec qu'elle est la plus importante, se situant à 7,2 %. Il en va tout autrement pour les ménages locataires car, toujours à l'exception de la RMR de Hull, partout la baisse dépasse 20 % et elle atteint même plus de 25 % dans les RMR de Chicoutimi-Jonquière, Montréal, Québec et Trois-Rivières ainsi que dans les agglomérations de recensement. Ce fait illustre la généralisation, dans les différentes régions, du phénomène de déplacement des ménages les mieux nantis vers la propriété et, en corollaire, de l'appauvrissement relatif de la population locataire.

Taux d'effort des ménages

Les taux d'efforts médians, chez les ménages propriétaires, sont inférieurs à 15 % dans les municipalités situées à l'extérieur des RMR et des AR (14,0 %), dans les agglomérations de recensement (14,7 %), et dans la RMR de Trois-Rivières (14,7 %). Par ailleurs, dans les cinq autres RMR du Québec, ils fluctuent entre 15,6 % dans la RMR de Chicoutimi-Jonquière et 17,4 % dans la RMR de Montréal.

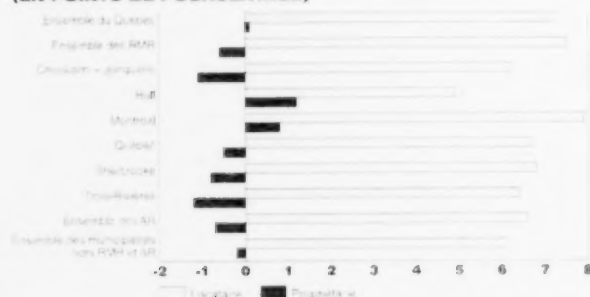
Quand on analyse les données concernant les locataires, on constate que, si l'on excepte les municipalités situées à l'extérieur des RMR et des AR où le taux d'effort médian est de seulement 23,6 %, les taux d'efforts médians sont très similaires entre agglomérations urbaines étudiées. Tous se situent au-dessus de

25 %, le minimum étant de 25,7 % sur le territoire des agglomérations de recensement, tandis que le maximum de 27,6 % se retrouve dans la RMR de Trois-Rivières.

Au Québec, dans l'ensemble, le taux d'effort médian des ménages propriétaires est demeuré pratiquement inchangé entre 1981 et 1996. De fait, le taux d'effort médian n'a augmenté que de 13,8 % à 15,9 %. La situation est très différente pour les locataires dont le taux d'effort a augmenté de 7,2 points de pourcentage pour se situer à 26,2 % en 1996 alors qu'il n'était que de 19,0 % en 1981.

En ce qui a trait à l'évolution comparative du taux d'effort des ménages propriétaires dans les différentes régions, on observe que les fluctuations oscillent entre une baisse de 1,2 point dans la RMR de Trois-Rivières et une hausse de 1,2 point dans la RMR de Hull.

VARIATION DU TAUX D'EFFORT MÉDIAN DES MÉNAGES QUÉBÉCOIS ENTRE 1981 ET 1996 SELON L'AGGLOMÉRATION URBAINE ET LE MODE D'OCCUPATION (EN POINTS DE POURCENTAGE)



En ce qui concerne les ménages locataires, on constate à la fois une forte augmentation des taux d'effort et une grande similitude dans l'ampleur de ces changements sur les différents territoires. Ainsi, à l'exception de la RMR de Hull où l'augmentation est de 4,9 points de pourcentage, dans toutes les autres agglomérations étudiées (incluant les AR et les petites municipalités), la hausse est supérieure à 6 points tout en ne dépassant pas 7,9 points, sommet atteint dans la RMR de Montréal.

CONCLUSION

Entre 1981 et 1996, le mouvement d'accession à la propriété dans l'ensemble du Québec a eu un effet a priori difficilement prévisible en amenant une déconcentration de la population locataire. En effet, tant à l'intérieur des grands centres urbains qu'entre ces grands centres et les plus petites municipalités, on observe une dispersion relative de la population locataire. Autrement dit, l'importance des ménages locataires a augmenté dans les zones à faible proportion de locataires tandis qu'elle s'est atténuée dans les zones où le taux de propriété était le plus faible.

En ce qui concerne l'économie du logement, la principale observation que l'on peut tirer de cette étude est que, pour un même mode d'occupation, on constate à la fois une forte variabilité régionale du coût du logement et du revenu et, ce qui à première vue peut sembler contradictoire, une relative invariabilité régionale de la structure des taux d'effort. Ainsi, pour un mode d'occupation donné, la part du revenu que les ménages consacrent au logement est indépendante de la localisation des ménages. Pour une région donnée, ce bien est offert à un nombre relativement fixe de ménages et son prix est nécessairement établi en fonction de la capacité de payer de ces ménages.

Ceci est une bonne illustration de la nature particulière du bien logement qu'on peut qualifier de bien local, soit un bien dont le prix est principalement déterminé en fonction du montant que les ménages résidant dans une région donnée sont prêts à y accorder. En d'autres termes, ce sont les conditions de l'économie régionale qui exercent le plus d'influence sur les prix des logements dans la mesure où les facteurs sociaux, politiques et administratifs sont largement similaires d'une région à l'autre.

TITRE DE LA PUBLICATION

Variabilité des caractéristiques socio-économiques des ménages selon le type d'agglomération au Québec en 1996.

FOREST, Paul et DESCHÊNES, Claude-Rodrigue.

Société d'habitation du Québec, mars 2001. 58 p.

Réalisé dans le cadre de la programmation de recherche de la Société d'habitation du Québec, cet ouvrage est disponible au Centre de documentation de la Société :

Succursale de Québec **Tél. : (418) 646-7915**
 Succursale de Montréal **Tél. : (514) 873-9611**
 ou sur son site Internet : **www.shq.gouv.qc.ca**

La Société d'habitation du Québec (SHQ) est l'organisme du gouvernement québécois responsable des politiques et des programmes en matière d'habitation. De par sa Loi, la Société a la responsabilité d'aviser le ministre d'État aux Affaires municipales et à la Métropole, responsable de l'habitation, sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec. Aux fins de son mandat, la Société exécute ou fait exécuter des recherches, études, enquêtes ou inventaires sur les besoins et les conditions d'habitation de la population et en assume la diffusion auprès de ses partenaires.

Selon la mission qui lui est confiée, en plus de faciliter aux citoyens l'accès à un logement adéquat et de promouvoir l'amélioration de l'habitat, la Société doit favoriser le développement et la reconnaissance du savoir-faire québécois en habitation. Elle est ainsi habilitée à servir de référence et à jouer un rôle de catalyseur dans la recherche en habitation au Québec, en collaboration avec l'ensemble des intervenants du secteur.

Dépot légal - 2002
 Bibliothèque nationale du Québec
 Bibliothèque nationale du Canada
 ISSN 1495-9526

© Gouvernement du Québec

